

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP KEABSAHAN
SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM PERKARA BANTAHAN EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 22/PDT.BTH/2023/PN TLK)**

**Oleh
Fatrina Halofa
Nim. 2205040167**

ABSTRAK

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi sering menimbulkan sengketa apabila terdapat pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik sah atas objek yang dijadikan jaminan. Kondisi tersebut terjadi dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk yang mengangkat persoalan mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik sebagai dasar pembebanan hak tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan sertifikat hak milik sebagai objek hak tanggungan serta menganalisis implikasi hukum dari pertimbangan hakim terhadap keabsahan sertifikat hak milik dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan. Rumusan masalah meliputi bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan Sertifikat Hak Milik sebagai objek Hak Tanggungan dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk dan bagaimana implikasi hukum dari pertimbangan hakim terhadap keabsahan sertifikat hak milik dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim didasarkan pada pembuktian keabsahan hak kepemilikan atas tanah, di mana Pembantah mampu membuktikan haknya, sedangkan Para Terbantah tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak yang sah melalui Akta Jual Beli. Akibatnya, pembebanan Hak Tanggungan dinilai tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga sita eksekusi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan pelaksanaan eksekusi ditunda. Putusan ini menegaskan bahwa keabsahan Sertifikat Hak Milik merupakan syarat fundamental dalam pembebanan Hak Tanggungan serta mencerminkan penerapan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang sebenarnya.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Sertifikat Hak Milik, Hak Tanggungan, Bantahan Eksekusi, Kepastian Hukum

**AN ANALYSIS OF JUDICIAL CONSIDERATIONS REGARDING THE
VALIDITY OF A CERTIFICATE OF OWNERSHIP IN AN OBJECTION TO THE
EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS
(A CASE STUDY OF DECISION NUMBER 22/PDT.BTH/2023/PN TLK)**

**By
Fatrina Halofa
Nim. 2205040167**

ABSTRACT

The execution of Mortgage Rights is intended to provide legal certainty for creditors when debtors default on their obligations. However, in practice, disputes frequently arise when a third party claims lawful ownership of the property used as collateral. Such a dispute occurred in Decision Number 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, which concerns the validity of a Certificate of Ownership as the legal basis for the establishment of Mortgage Rights. This study aims to analyze the judges' legal considerations in assessing the validity of the Certificate of Ownership as the object of Mortgage Rights and to examine the legal implications of those considerations in an objection to the execution of Mortgage Rights. The research addresses two issues: the judges' legal considerations regarding the validity of the Certificate of Ownership and the legal implications arising from those considerations. This research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. Legal materials were collected through library research and analyzed qualitatively. The findings reveal that the Panel of Judges based its decision on the proof of lawful land ownership. The Objector successfully established ownership rights, whereas the Respondents failed to prove the lawful transfer of ownership through the Deed of Sale and Purchase. Consequently, the Mortgage Rights were considered to lack a valid legal basis, resulting in the declaration that the execution seizure had no legal force and the execution process was postponed. The decision confirms that the validity of a Certificate of Ownership is a fundamental requirement for the establishment of Mortgage Rights and demonstrates the application of legal certainty, justice, and legal protection by safeguarding the rights of the lawful owner.

Keywords: Judicial Consideration, Certificate of Ownership, Mortgage Rights, Objection to Execution, Legal Certainty.